



L'INCONTOURNABLE!

**PLAN DIRECTEUR
DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
2023-2033**



MOT DU MAIRE

Chères concitoyennes, chers concitoyens,

En 2022, la municipalité de Saint-Chrysostome a entrepris une démarche visant à se doter d'un plan directeur de développement économique qui cible un horizon de réalisation allant de 2023 à 2033.

Avant de décider de ce que l'on va accueillir, autoriser, aménager et investir, il est préférable, pour ne pas dire essentiel, de savoir ce que l'on veut en termes de développement économique. C'est la raison d'être du Plan directeur de développement économique 2023-2033 de Saint-Chrysostome.

Avec ce plan, la Municipalité souhaite stimuler davantage son développement économique afin de devenir une municipalité de premier plan dans la MRC du Haut-Saint-Laurent. Avec pour volonté de retenir et d'accroître sa population, la Municipalité souhaite stimuler la création d'emplois locaux et de qualité, d'augmenter la richesse foncière et de diversifier les sources de revenus.

Avec ce plan directeur, l'objectif ultime de la Municipalité consiste à maintenir et à développer des services de qualité aux citoyens, mais aussi d'offrir un cadre et un milieu de vie où il fait bon de vivre, de travailler et de s'épanouir.

C'est avec joie et une grande fierté que nous vous présentons le fruit de plusieurs mois de travail réalisé avec l'aide précieuse des membres du conseil municipal, de la direction générale et du personnel de la Municipalité et de l'ensemble des concitoyens et concitoyennes ayant participé aux consultations puis au rendez-vous du développement économique tenu le 13 avril 2023 et qui ont contribué, du fait de leur propos, à nourrir M. Lacroix, notre consultant tout au long de cette initiative.

Notre premier Plan directeur de développement économique 2023-2033 voit maintenant le jour.

Puisqu'un bon plan directeur de développement économique en est un où l'intérêt public et l'intérêt privé s'unissent en vue de créer un milieu de vie de qualité et prospère, à nous maintenant, acteurs publics et privés, de donner vie à ce plan directeur par les actions que nous pourrons réaliser au cours des prochaines années. Objectif : « Saint-Chrysostome, l'incontournable ! »



STEVE LABERGE

MOT DU DG

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons le premier Plan directeur de développement économique 2023-2033 de Saint-Chrysostome.

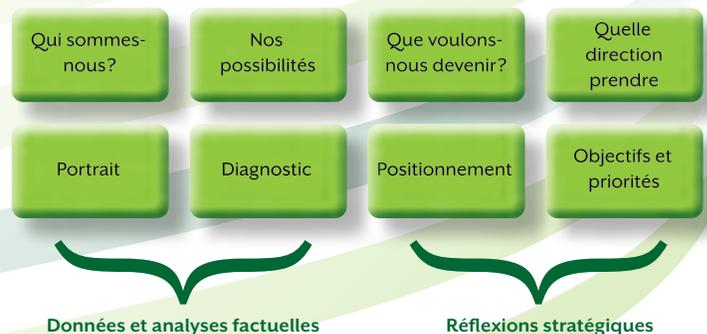
Ce plan directeur se veut le reflet de nos ambitions collectives pour Saint-Chrysostome. Afin de mener à bien ce mandat, nous avons procédé en 4 étapes successives, à savoir :

1. Qui sommes-nous?

Il s'agit du portrait factuel de la municipalité et de son environnement.

2. Quels sont nos possibilités?

On fait référence à l'évaluation de nos forces et faiblesses et des opportunités et défis qui se présentent à nous. Pour finir, nous posons un diagnostic sur notre situation en matière de développement économique.



3. Que voulons-nous devenir?

Ici, l'étape consiste à choisir et à préciser sur quel(s) potentiel(s) nous allons miser pour soutenir le développement économique de notre municipalité. On parle plus précisément du positionnement stratégique en matière économique que nous voudrions occuper et exploiter. C'est une projection de nous-même qui exige de voir à long terme. C'est l'expression de notre vision de développement de la municipalité.

4. Quelle direction prendre?

Finalement, nous avons identifié les priorités d'intervention et les objectifs de développement, compilés au sein d'un plan d'action, qui nous permettrons de réaliser nos ambitions, nos potentiels, notre vision de Saint-Chrysostome.

L'élaboration de ce premier plan directeur de développement économique a donc été l'occasion de rêver notre municipalité et de nous projeter dans l'avenir en nous dotant d'objectifs ambitieux mais réalisables.

La mise en œuvre du plan directeur de développement économique permettra d'améliorer concrètement nos interventions afin d'améliorer la qualité de vie des citoyens : individus et corporatifs.

En terminant, je tiens à remercier tous ceux et celles qui ont participé à faire de cet exercice de planification une réalité et un outil d'aide à la décision. Un grand merci pour votre disponibilité, vos idées et votre participation. Je tiens également à adresser un remerciement tout particulier à notre consultant, Louis Lacroix, qui a accompagné la municipalité tout au long de cet important exercice de réflexion stratégique et dont l'expertise, le professionnalisme et le dynamisme ont su soulever l'intérêt, susciter l'adhésion et nous faire progresser.

MANUEL BOUTHILLETTE, directeur général et greffier-trésorier

Développement économique

La notion de développement économique fait référence à cette sphère d'activités visant le progrès matériel et financier accompagnant l'évolution d'une communauté vers son bien-être. Elle est une composante du développement durable, qui lui conjugue les sphères du développement économique, du développement social et de l'environnement. Dans le cas présent, nous nous limitons à l'élaboration d'un plan directeur de développement économique dans la perspective où il est la résultante de l'ensemble des transformations sociales, techniques, démographiques, territoriales et culturelles accompagnant ce progrès matériel et financier.

Pour qu'il soit durable, le développement économique ne doit pas se faire au détriment des sphères sociale et environnementale. Dans le cadre du plan directeur, le développement économique est la résultante attendue d'initiatives qui seraient mises de l'avant à court, moyen et long terme par les intervenants publics et privés pour soutenir la croissance et le bien-être de la communauté en matière résidentielle, commerciale et industrielle.

Citoyen

Le terme citoyen réfère à toute personne et entité résidant ou ayant une propriété sur le territoire de Saint-Chrysostome. Ces résidents peuvent être des individus comme des entreprises et/ou des investisseurs. Donc le terme générique Citoyen englobe la notion de citoyen corporatif.



DÉFINITIONS

Plan directeur de développement économique 2023-2033

Le plan directeur de développement économique est un outil d'aide à la décision pour les élus de la municipalité de Saint-Chrysostome. Conçu sur une analyse factuelle de la situation de la municipalité en 2021-2022, le plan directeur est issu d'une réflexion stratégique et imminemment politique. En ce sens, il reflète la vision de développement économique des représentants de la population, soit les élus municipaux. Puisqu'on fait référence aux notions de réflexion stratégique et de vision, le plan directeur s'inscrit dans la durée et c'est pourquoi il couvre un horizon de long terme, ici de 10 ans, le temps de permettre la mise en place d'initiatives en mesure de faire évoluer l'ensemble de la communauté locale.

Consultation

Dans le cadre du plan directeur de développement économique, la représentation de la communauté a été assumée par les élus municipaux réunis en comité de travail accompagnée du personnel de la municipalité et d'une cinquantaine de citoyens qui ont été consultés dans le cadre soit d'entrevues individuelles et soit lors de la tenue d'un rendez-vous citoyens le 13 avril 2022. Le terme consultation réfère donc à l'ensemble des connaissances, idées et réflexions émises par ces représentants et parties prenantes de la communauté de Saint-Chrysostome lors de ces activités.

FINALITÉ DU PLAN

La finalité du plan directeur de développement économique consiste à donner un sens à nos décisions et interventions en vue d'enrichir de manière durable notre communauté.

La finalité du plan directeur de développement économique consiste à donner un sens à nos décisions et interventions en vue d'enrichir de manière durable notre communauté. L'enrichissement doit ici avoir pour connotation celui d'un plus grand bien-être collectif et pas seulement financier, bien que cela en soit une composante importante et valorisée dans notre société. Celui-ci se traduit à terme par des services diversifiés et de qualité aux citoyens, une diversité de commerces, des emplois de qualité, des entreprises plus nombreuses et prospères, une croissance de la population, une plus grande diversification et répartition des revenus municipaux, un indice de bonheur plus élevé, etc. Mais pour y parvenir, le plan doit proposer une suite logique et prioriser les interventions qui vont permettre de concrétiser la vision de développement.

Le plan directeur doit également proposer une direction à nos décideurs et gestionnaires municipaux pour atteindre cette prospérité collective. En reposant sur un portrait et un diagnostic factuel de l'état de la municipalité à un moment donné dans le temps, le plan permet d'identifier les axes d'intervention, de définir les objectifs à atteindre et de préciser les actions à mettre en œuvre pour les réaliser.

Il va sans dire qu'un plan directeur de développement économique doit permettre de constater, d'une part, l'étendu des parties prenantes impliquées dans sa réalisation et, d'autre part, l'importance d'éviter le travail en silos pour que le tout donne des résultats supérieurs à la somme des parties. Chaque service de la municipalité doit pouvoir saisir son rôle et sa contribution à la réalisation de la vision globale et intégrée de développement de la municipalité transposée dans le plan directeur.

Un plan directeur mérite finalement d'être actualisé dans le temps car l'environnement de la municipalité et l'impact de la mise en œuvre d'actions vont venir changer la réalité dans laquelle la municipalité évolue. De fait, ces changements vont venir redéfinir les enjeux, les axes d'intervention, les objectifs et les actions à mettre en œuvre. Le plan directeur est donc un plan vivant dont l'actualisation devrait suivre l'échéancier de mise en œuvre des actions, soit après 1 an pour les actions à mettre en œuvre à court terme, à 5 ans pour les actions dont la portée est de moyen terme et à 10 ans pour celles de long terme.



PORTAIT DE LA LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-CHRYSOSTOME EN BREF



TERRITOIRE ET DÉMOGRAPHIE

La Municipalité de Saint-Chrysostome fut constituée le 29 septembre 1999, à la suite du regroupement de la municipalité du village de Saint-Chrysostôme (1902) et de la municipalité de la paroisse de Saint-Jean-Chrysostôme-de-Russelltown (1855). Elle fait partie du grand territoire de la Montérégie et de la Municipalité régionale de comté du Haut-Saint-Laurent.

- Un territoire d'une superficie de 100,2 km².
- La densité de la population est de 26 habitants au km².
- 3^e municipalité en importance dans la MRC par sa population.
- La population à Saint-Chrysostome a crû de 4,1 % (108 individus) entre 2012 et 2021.
- La population a diminué de 2,4 % entre 2016 et 2021 passant de 2645 en 2016 à 2 582 en 2021.
- La population du Québec et du Canada a crû de 4,1 % et 5,2 % respectivement pour la même période 2016-2021.
- La population de la municipalité voisine de Saint-Clotilde, a quant à elle augmentée de 63,1 % de 2016 à 2021 passant de 1622 à 2642 résidents.
- Moyenne d'âge de 44 ans en 2021 versus 42 ans en 2016.
- 22 % de la population est âgée de 65 ans en 2021 et plus versus 18 % en 2016. La population de 65 ans et plus a crû de 18,3 % durant cette période.
- 89 % de la population a comme langue maternelle le français en 2021 versus 93 % en 2016.
- La population immigrante a crû de 0,8 % (10 personnes) entre 2016 et 2021 et représente un peu moins de 3 % de la population.

Source : Statistique Canada (recensements)

À RETENIR :

- La croissance de la population stagne et vieillie.
- La population immigrante est quasi absente.
- La municipalité ne profite pas de la croissance démographique du Québec et du Canada de même que du déplacement des populations des grands centres vers les régions.



Revenus des ménages :

- En 2020, le revenu médian après impôt des ménages à Saint-Chrysostome (Municipalité) était de 56 400 \$, une variation de 11,9 % par rapport à 50 400 \$ en 2015.
- Par rapport aux municipalités voisines, le revenu médian après impôts à Saint-Chrysostome demeure le deuxième plus faible après la municipalité et le canton de Havelock.
- Durant la même période 2015-2020, l'inflation a été de 5,73 %.
- Comparativement à la municipalité de Sainte-Clotilde qui a connu une augmentation du nombre de ménages de l'ordre de 21,7 %, l'écart dans les revenus médians après impôts est de 12 100 \$.
- Le nombre de ménages pour la période 2015-2020 est resté stable à 1105 ménages.

Profil des ménages

- Taille moyenne des ménages est de 2,3 individus en 2021 par rapport à 2,4 en 2016.

Type de familles

- Couple sans enfants est passé de 25,8 % en 2016 à 27,1 % en 2021.
- Couple avec enfants est passé de 27,6 % en 2016 à 23,1 % en 2021.
- Famille monoparentale demeure stable à 9,0 %.
- Ménages multigénérationnels sont passés de 1,8 % en 2016 à 2,3 % en 2021.
- Ménages composés d'une seule personne sont passés de 30,8 % en 2016 à 32,6 % en 2021.

Occupation des logements

- Les citoyens sont propriétaires de leur logement à 69,2 %.
- 76,9 % des logements sont de type unifamilial.

Type de logements

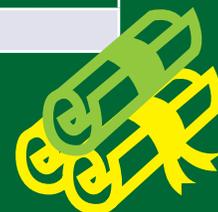
- Maisons unifamiliales : 77 %
- Maisons en rangés, jumelés et duplex : 7 %
- 5 étages et - : 11 %
- Logements mobiles : 3 %
- 5 étages et + : 0 %
- Autres : 2 %





Scolarité

Niveau	2016	2021	Niveau	2016	2021
Universitaire	7 %	5 %	Apprentis ou métiers	21 %	21 %
Collégial	12 %	16 %	Aucun diplôme	37 %	33 %
Secondaire	23 %	25 %	Source : Recensement 2021 – Statistique Canada		



Construction de logements

- **76 % des logements datent d'avant 1990.**
- **De 2012 à 2021, 63 permis à vocation résidentielle :**
 - > **2 maisons jumelée (2014)**
 - > **2 triplex (2013-2017)**
 - > **1 quadriplex (2021)**
 - > **2 blocs appartements (2015-2016)**
 - > **56 unifamiliales**



Avant 1960	34 %
De 1961 à 1980	31 %
De 1981 à 1990	11 %
De 1991 à 2000	7 %
De 2001 à 2010	12 %
De 2011 à 2016	5 %

Délivrance de permis de construction 2012 - 2021

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
7	17	9	7	9	5	3	1	1	4

Source : Municipalité de Saint-Chrysostome

À RETENIR :

- Bien qu'en croissance, le revenu disponible par habitant est inférieur dans la MRC par rapport au Québec. La MRC se place au 84^e rang des MRC pour le revenu disponible par habitant sur les 101 MRC que compte le Québec.
- Enrichissement général mais modeste des ménages par rapport à l'inflation.
- Les couples sans enfants tout comme les personnes seules ont augmenté.
- L'âge des logements a plus de 30 ans.
- La rénovation et le redéveloppement de propriétés sont anticipées.
- Le segment de marché des unifamiliales demeurent le plus important.
- Le rythme de construction ralenti malgré la forte poussée immobilière et les faibles taux d'intérêts de la dernière décennie.
- Le profil des permis émis n'indique pas de propension à densifier le territoire.
- L'historique des émissions de permis montrent que le marché n'est ni dynamique ni en croissance.

- Selon l'Institut de la statistique du Québec, les 3 dimensions essentielles de la vitalité économique d'une communauté sont : le marché du travail, le niveau de vie et la dynamique démographique (TAAM : Taux d'accroissement annuel moyen).

Dimensions	Marché du travail	Niveau de vie	Dynamique démographique
Indicateurs	Taux de travailleurs de 25 à 64 ans	Revenu total médian des particuliers de 18 ans et plus	TAAM de la population sur 5 ans

- L'indice mesure la performance de chacune des localités par rapport à celle de quelque 1160 localités québécoises de 40 habitants et plus. Une valeur négative signifie généralement que la MRC accuse un retard en matière de vitalité économique par rapport à la majorité des MRC et, à l'inverse, une valeur positive indique que la MRC présente un résultat supérieur à la plupart des MRC.
- En 2018, l'indice de vitalité économique de 0,565 est très légèrement positif et Saint-Chrysostome se positionne au 3ème rang parmi les 13 municipalités que compte la MRC du Haut-Saint-Laurent. En 2020, cependant, l'indice a chuté -1,197 plaçant la municipalité au 7ème rang.

À RETENIR :

- Les faiblesses constatées au chapitre de la croissance démographique, des revenus et du taux d'activité lié à l'emploi expliquent cette dégradation de l'indice de vitalité économique de la municipalité entre 2018 et 2020.
- La municipalité conserve son même positionnement au 3ème quintile.
- L'accueil de nouveaux citoyens avec des revenus supérieurs est le levier par lequel la vitalité économique de la communauté va pouvoir se relever.

Évolution de la richesse foncière sur 10 ans – 2012-2021

Année	Population	RFU	Inflation
2012	2584	229 471 709 \$	2,1 %
2013	2592	236 437 954 \$	0,7 %
2014	2618	236 079 454 \$	1,4 %
2015	2621	255 928 387 \$	1,1 %
2016	2593	313 240 321 \$	0,7 %
2017	2587	308 480 999 \$	1,0 %
2018	2587	334 301 615 \$	1,7 %
2019	2704	352 004 442 \$	2,1 %
2020	2721	353 182 507 \$	0,8 %
2021	2692	357 924 058 \$	3,8 %
Variation 2012-2021	+ 108 (+ 4,1 %)	+ 55,98 %	+ 14,07 %

Source : profils financiers Saint-Chrysostome – MAMH & Institut de la statistique du Québec

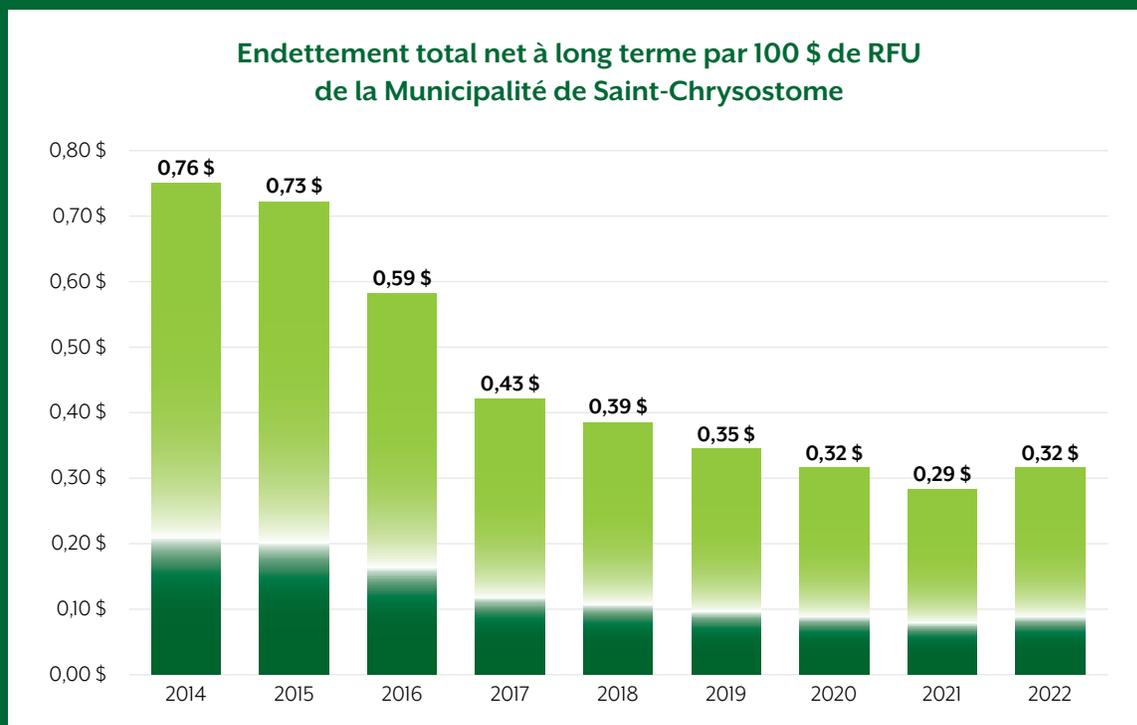
Répartition et variation de la richesse foncière sur 10 ans selon les sources de revenus

Année	RFU	Évaluation				
		Immeuble	Résidentielle	Industrielle et commerciale	Agricole	Autres
2012	229 471 709 \$	227 013 465 \$	139 779 885 \$	13 390 335 \$	70 316 610 \$	3 526 635 \$
2021	357 924 058 \$	354 351 405 \$	187 402 743 \$	16 428 888 \$	145 212 642 \$	5 307 132 \$
Variation 2012-2021	+ 55,98 %	+ 56,09 %	+ 34,07 %	+ 22,69 %	+ 206,51 %	+ 50,49 %

Évolution des taux de taxation sur 10 ans selon les sources de revenus

Année	Évolution des taux de taxation		
	Résidentielle	Industrielle et commerciale	Agricole
2012	0,620%	0,620%	0,620%
2013	0,650%	0,650%	0,650%
2014	0,650%	0,650%	0,650%
2015	0,670%	0,670%	0,670%
2016	0,640%	0,640%	0,420%
2017	0,640%	0,640%	0,440%
2018	0,690%	0,690%	0,470%
2019	0,710%	0,710%	0,500%
2020	0,735%	0,735%	0,518%
2021	0,757%	0,757%	0,533%

Évolution de l'endettement total net de la municipalité sur 10 ans – 2012-2021



- > Le ratio d'endettement total net à long terme par 100 \$ de RFU a diminué à Saint-Chrysostome tout au long des 8 dernières années et présente une certaine stabilité depuis 4 ans. Il est certain que l'augmentation de la RFU associée à la valorisation des immeubles, elle-même stimulée par les faibles taux d'intérêts, en représente une explication. En revanche, cette croissance de la RFU n'est pas directement liée à l'augmentation du parc immobilier comme le démontre l'évolution des émissions de permis.
- > Le faible ratio de Saint-Chrysostome tente à démontrer que la municipalité possède une capacité d'endettement pour soutenir le développement de la communauté. Un endettement doit être mis en perspective des actifs qu'il permet de se doter. Un endettement est sain dans la mesure il fait partager à plus d'une génération des actifs qui ont une durée de vie de plus d'une génération. C'est souvent le cas des infrastructures municipales. En ce sens, pour soutenir le développement économique de la municipalité, recourir à un endettement pour développer un parc industriel qui constitue un actif productif de richesses peut être tout à fait justifiable. Saint-Chrysostome se positionne avantageusement avec son faible ratio d'endettement en comparaison de municipalités qui seraient plus endettées.

À RETENIR :

- En 2022, la municipalité a adopté et appliqué pour la première fois un taux de taxation différent pour chacun des 3 secteurs de taxation.
- La valeur des propriétés (RFU) a augmenté de 56 % entre 2012 et 2021 alors que l'inflation a augmenté de 14 % sur 10 ans.
- La contribution du secteur commercial et industriel à la RFU totale est passée de 5,84 % en 2012 à 4,59 % en 2021.
- Les propriétés agricoles ont le plus contribué à l'augmentation des revenus municipaux depuis 2012.
- Le développement industriel et commercial constitue la source de diversification des revenus municipaux à long terme.
- La municipalité a un ratio d'endettement favorable pour soutenir des investissements générateurs de richesses.

- > **Présence de 85 entreprises sur le territoire.**
- > **Principalement concentrée dans le commerce de détail, la restauration et les services aux individus incluant : transport scolaire, école primaire, centre de formation professionnelle agricole, CPE, point de service du CLSC.**
- > **Les plus grandes entreprises œuvrent dans les secteurs du transport des marchandises, de la transformation du bois et de la production, transformation et distribution agroalimentaire.**
- > **L'industrie agricole est très présente. La municipalité est au cœur d'un vaste territoire agricole : acériculture, petits fruits, pommes, bœuf, lait, grandes cultures, etc.**

À RETENIR :

- La municipalité possède une base commerciale et de services qui dessert une population plus grande que sa propre population. Elle joue ainsi un modeste rôle de ville-centre pour les communautés voisines.
- Cette base commerciale et de services est sous pression en raison de la faible croissance de la population et des revenus des particuliers ainsi que des changements dans les habitudes de consommation (achats en ligne).
- La croissance des entreprises et la capacité d'en attirer de nouvelles sont affectées par la pénurie de main d'œuvre, le vieillissement de la population et la faible croissance démographique.

- **Terrains vacants pour du développement résidentiel : ± 1,25 M pi² / 11,6 ha.**
- **Terrains à potentiel de redéveloppement résidentiel : ± 250 000 pi² / 2,3 ha.**
- **Terrains vacants pour du développement industriel : 0 pi² / 0 ha.**
- **Depuis 2004, Saint-Chrysostome comptait 430 000 pi² / 4 ha de terrains non développés à usage industriel et commercial.**
- **En 2022, ces terrains sont devenus à usage résidentiel en raison d'enjeux de sol et de cohabitation avec le secteur adjacent.**
- **Un secteur de 3 M pi² / 28 ha le long de la route 209 offre un potentiel pour du développement industriel regroupé et cohérent sur le plan urbain.**
- **Dans la MRC du Haut-Saint-Laurent, il existe une superficie vacante de terrains disponibles pour l'usage industriel et commercial de 70 hectares.**
- **50 % de ces terrains vacants sont à Franklin et 25 % à Huntingdon.**

À RETENIR :

- Malgré la présence de terrains disponibles au développement industriel, aucune entreprise ne s'y est établie depuis 2004.
- En 2022, il n'y a plus de terrains industriels vacants dans la municipalité de Saint-Chrysostome.
- Des terrains mieux situés le long de la route 209 permettraient la création d'un parc d'activités économiques cohérents autour des principales entreprises industrielles du secteur déjà en place.
- La création d'un tel parc dépend de l'autorisation de la CPTAQ mais le plan d'urbanisme municipal et le schéma d'aménagement de la MRC vient en appui à un tel usage le long de la 209.
- La concurrence dans le secteur industriel est susceptible d'être forte avec les disponibilités de terrains à Franklin et Huntingdon.
- À court terme, le plus grand potentiel de développement économique repose sur la construction résidentielle en tant que levier au développement démographique, de la consommation, de la main d'œuvre et de revenus pour la municipalité.

- **Routes régionales 203 et 209 du MTQ.**
- **À l'écart du réseau autoroutier et des accès aux autoroutes 15 et 30, situés à environ 30 km.**
- **Absence de réseau de gaz naturel.**
- **Absence de réseau de voies ferrées.**
- **Capacité limitée des réseaux d'aqueduc et du sanitaire.**
- **Desserte en aqueducs et égouts à construire pour les terrains résidentiels et industriels disponibles au développement.**
- **Présence d'un poste de distribution d'électricité d'Hydro-Québec.**
- **Proximité de la frontière américaine et du principal poste frontalier du Québec avec les États-Unis, Saint-Bernard de Lacolle.**

À RETENIR :

- Le développement économique à Saint-Chrysostome est tributaire de la mise à niveau et l'augmentation des capacités des infrastructures d'aqueduc et de sanitaire.
- L'autonomie complète sur ce plan doit être envisagée pour le futur parc d'activités économiques le long de la route 209.
- En étant à l'écart des grandes infrastructures de transport mais au centre d'un imposant secteur agricole, le développement du secteur agroalimentaire est prometteur et sous exploité actuellement.



ENJEUX

À RETENIR :

- Inverser la tendance à la stagnation.
- Attirer des particuliers et des ménages aux revenus plus élevés.
- Atteindre une croissance démographique supérieure et soutenue.
- Attirer de jeunes ménages avec enfants.
- Retenir la population et nos aînés.
- Maintenir et renforcer la qualité de vie et le cadre de vie associés à la ruralité.
- Développer les terrains vacants disponibles au développement résidentiel.
- Promouvoir et faire connaître la municipalité et ses attraits de territoire.
- Renforcer le rôle de ville-centre avec une densification et diversification de son offre commerciale et de services.
- Diversifier les sources de revenus de la municipalité au niveau industriel et commercial.



Diagnostic

Forces / Faiblesses /
Opportunités / Défis (FFOD)

DIAGNOSTIC FFOD

FORCES

- Commerces de détail, restauration, services aux individus (CLSC), centre de formation mécanique agricole, CPE, école primaire
- Population de 2841 ha (décret MAMH 2023)
- 69 % propriétaires / 77 % unifamiliales
- Secteur agricole important
- Disponibilité de terrains pour le développement et le redéveloppement résidentiel
- Qualité de vie liée à la campagne
- Présence d'un patrimoine naturel et historique d'intérêt : rivières, église, couvent, etc.
- Plan d'urbanisme et refonte réglementaire en cours (volonté politique affichée)
- Programme de soutien à l'architecture pour rénovation sur l'artère principale, PAE, etc
- Production acéricole et cabanes à sucre
- Cyclisme

FAIBLESSES

- Stagnation de la croissance démographique avec vieillissement de la population
- Revenu médian des individus : 30 000 \$
- Revenu moyen des ménages : 63 000 \$
- 79 % de la population a un secondaire 5 et -
- Secteur industriel stagnant et pas ou peu de transformation
- Certains terrains sont plus difficiles à développer en raison des caractéristiques du sol et/ou absence d'infrastructures municipales
- Cohérence et attractivité du village : artère commerciale principale en dévitalisation; absence d'accès physique et visuel à la rivière; cohabitation des usages peu harmonieuse et structurante; stagnation / déclin du secteur commercial et dispersement géographique des commerces
- Infrastructures touristiques limitées

OPPORTUNITÉS

- Valeur des propriétés et accessibilité
- Vieillesse de la population : modification des besoins en matière d'habitation
- Engouement pour le télétravail
- Migration de la population des grands centres urbains vers une périphérie de plus en plus éloignée en raison des prix élevés des propriétés dans la première couronne
- Intérêt grandissant pour la vie à la campagne
- Regroupement de certains services municipaux (les garages et la boîte à sel notamment)
- Zone industrielle (ZI) sur la route 209
- Écocentre pour le secteur Est de la MRC
- Positionnement de la MRC pour devenir une destination gourmande (tourisme et agroalimentaire)
- Transformation locale des productions agricoles et mutualisation de certains services et infrastructures entre les producteurs locaux

DÉFIS

- Inflation et taux d'intérêt : freins à l'investissement
- Pénurie de main d'œuvre
- Espaces importants disponibles au développement industriel à Franklin
- Éloignement relative de la municipalité par rapport aux pôles d'emplois. Temps de trajet pour les travailleurs et impact sur la qualité de vie, notamment les jeunes familles.
- Refus possible de la CPTAQ pour accorder un usage industriel sur la route 209
- Promoteurs immobiliers peu diversifiés

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

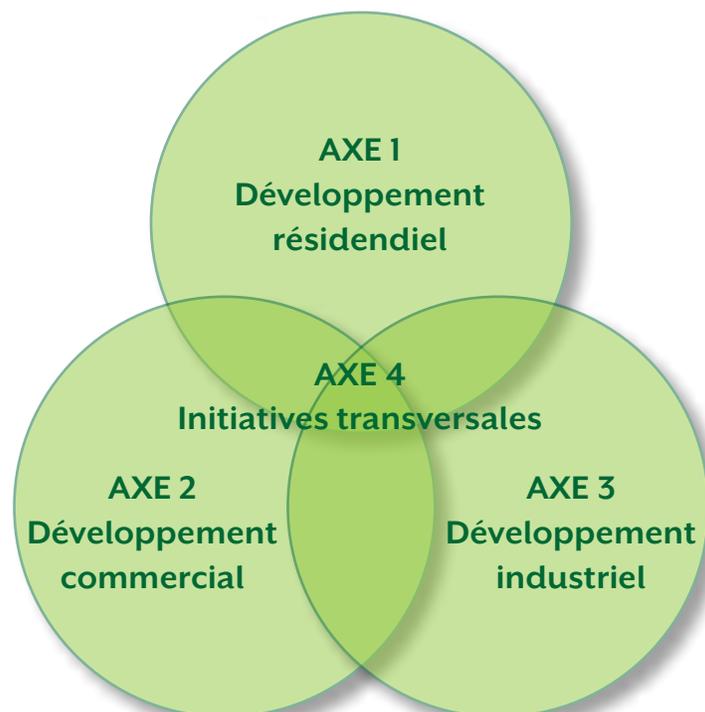
Devenir un territoire de destination et la « ville-centre » d'un bassin de population de plus de 15 000 résidents. Une ville où se trouvent concentrés les différents services, notamment des services administratifs, commerciaux, éducatifs, de santé, culturels, sportifs et de loisirs, nécessaires aux habitants de l'est de la MRC du Haut-Saint-Laurent et de l'ouest de la MRC des Jardins-de-Napierville.

« SAINT-CHRYSOSTOME : L'INCONTOURNABLE »



Source : décret 2023 MAMH

Un positionnement global qui se décline en des positionnements ciblés dans les 4 axes de développement suivants :



POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Une approche ordonnancée et chronologique

Conformément à la finalité du plan directeur de développement économique qui consiste à donner un sens à nos décisions et interventions en vue d'enrichir de manière durable notre communauté, les priorités d'intervention suivent ainsi un ordre logique.

Les 4 axes de développement peuvent (et à certains égards doivent) être travaillées de manière concomitante. C'est particulièrement le cas de l'axe portant sur les initiatives transversales qui seront définies dans la prochaine section. Cependant, pour atteindre le positionnement souhaité, certains axes ont des ascendances plus directes et rapides sur le développement économique de la municipalité compte tenu des réalités locales observées dans la section des constats et du diagnostic. Ainsi, dans l'ordre, il est logique de concevoir que le développement résidentiel se réalise à plus court terme que celui du développement commercial et industriel.

Dans le cas de la municipalité de Saint-Chrysostome, le potentiel résidentiel et les projets en cours d'élaboration représentent le levier le plus important par lequel le développement économique dans les sphères commercial et industriel sera stimulé et soutenu dans le temps. La croissance de la population (demande locale et main d'œuvre) et de l'assiette fiscale (taxes municipales) donneront des marges de manœuvres à la municipalité ainsi qu'aux entreprises, investisseurs et promoteurs, pour la réalisation de projets d'infrastructures et/ou de développement, dans les secteurs commerciaux et industriels.

L'ensemble des FFOD recensés permettent ainsi de constater qu'il existe une opportunité pour la municipalité de Saint-Chrysostome de devenir un marché convoité pour de nouveaux résidents :

Si la pénurie de main-d'œuvre et les changements dans les habitudes de consommation avec la popularité grandissante des achats en ligne ne sont pas facilitants pour les secteurs industriels et commerciaux, il demeure que :

- La présence d'une base non négligeable d'exploitations agricoles, d'entreprises, de commerces et de services desservant les populations locale et voisine;
- La présence d'une réserve importante de terrains vacants disponibles au développement résidentiel;
- L'accessibilité de ces terrains et des propriétés résidentielles existantes par rapport aux prix élevés de l'immobilier à l'intérieur des limites de la grande région de Montréal;
- La migration des résidents des grands centres vers des périphéries de plus en plus éloignées pour avoir accès à la propriété;
- La généralisation du télétravail et la recherche d'un meilleur équilibre famille-travail;
- Et la qualité de vie associée aux territoires ruraux.

Se conjuguent avantageusement pour venir soutenir le développement résidentiel à Saint-Chrysostome et sa croissance démographique. Ce levier résidentiel constitue, pour l'heure, la principale source de croissance économique de la municipalité, laquelle constituera de fait le terreau sur lequel pourra prendre racine une future renaissance commerciale et industrielle de la municipalité, l'ensemble venant consolider son positionnement de destination et de ville-centre.

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Il existe ainsi un momentum favorable sur lequel la municipalité doit capitaliser et asseoir son positionnement stratégique.

Pour la municipalité, cela consiste à :

- Créer un plus vaste marché de citoyens en attirant de nouveaux résidents en provenance de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) et issus de l'immigration.
- Innover au niveau du produit immobilier offert en milieu rural :
 - Pour tenir compte du style et du niveau de vie de la clientèle ciblée et proposer des solutions à l'éloignement des pôles d'emplois et des milieux de vie plus urbains.
 - Pour valoriser les propriétés unifamiliales et les quartiers de moindre densité par la création d'une certaine rareté dans le marché.
 - Pour encourager et soutenir la rénovation ou le redéveloppement de certaines propriétés, surtout unifamiliales (réserve importante).
 - Pour accroître les retombées fiscales et économiques des projets en introduisant une plus forte densité à l'hectare sur les terrains vacants.
- Soutenir, promouvoir et accélérer le développement de l'offre immobilière résidentielle.
- Revitaliser le secteur commercial et des services en consolidant, viabilisant et développant l'offre locale.
- Accroître la main d'œuvre disponible pour soutenir et répondre à la demande anticipée découlant de la mise en valeur à venir des terrains à potentiel industriel le long de la 209.

Il s'agit ici du positionnement stratégique et de la stratégie de développement qui permettront à la municipalité de parvenir à l'enrichissement quantitatif (diversifications de ses revenus) et qualitatif (cadre et style de vie) de sa communauté.



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Pour chacun des 4 axes de développement, les objectifs de développement sont :

Axe 1 : développement résidentiel

Objectifs :

- 1) Définir les concepts immobiliers résidentiels en concordance avec le positionnement stratégique de la municipalité.
- 2) Accroître la densité dans les nouveaux projets résidentiels
- 3) Encourager le développement de projets mixtes verticaux résidentiels et commerciaux

Axe 2 : développement commercial et des services

Objectifs :

- 1) Consolider les commerces sur le territoire de Saint-Chrysostome
- 2) Diversifier l'offre commerciale locale
- 3) Promouvoir l'achat local
- 4) Développer les services publics
- 5) Développer et promouvoir l'offre récréotouristique et culturelle locale

Axe 3 : développement industriel

Objectifs :

- 1) Doter Saint-Chrysostome d'un parc industriel le long de la route 209
- 2) Assurer un usage intensif et optimal des superficies industrielles disponibles
- 3) Cibler et attirer les entreprises à valeur ajoutée
- 4) Encourager le développement de l'industrie agricole et agroalimentaire
- 5) Attirer et accueillir des investissements en équipements publics régionaux

Axe 4 : initiatives transversales

Objectifs :

- 1) Adopter un nouveau plan d'urbanisme en concordance avec le plan directeur de développement économique
- 2) Doter la municipalité d'un plan de gestion des actifs municipaux
- 3) Identifier et promouvoir des projets structurants pour la collectivité
- 4) Doter la municipalité d'un plan de communication

Plan d'actions du plan directeur de développement économique

Le plan d'action qui suit précise les grandes actions à réaliser dans un horizon de court, moyen et long termes pour assurer le développement économique de Saint-Chrysostome. Ce plan d'action devra être décliné en des plans d'actions annuels préparés en conséquence de l'adoption des budgets municipaux.

Légende du tableau suivant :

- ADM :** Administration – Le conseil, la direction, le personnel, les politiques, la législation, les communications, les relations avec les citoyens et les partenaires externes (ex. MRC, gouvernements, ministères, etc.).
- SP :** Sécurité publique – La police, le service incendie et les mesures d'urgence.
- TR :** Transport – La voirie et les réseaux routiers (MTQ et local).
- HM :** Hygiène du milieu – Les eaux usées, l'eau potable et les matières résiduelles.
- URB :** Urbanisme – Le plan d'urbanisme, la réglementation, le zonage, les permis, le schéma d'aménagement, la géomatique.
- L&C :** Loisirs et culture – Services à la collectivité, les arts, la culture, les sports et les loisirs.
- CT :** Court terme 0-1 an
- MT :** Moyen terme 2-5 ans
- LT :** Long terme 5-10 ans

Axe 1 : Développement résidentiel

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
1. Définir les concepts immobiliers résidentiels en concordance avec le positionnement stratégique de la municipalité.	1. Doter la municipalité d'un document de référence affichant les concepts d'habitation souhaités.	X				X		✓		
	2. Répertorier et faire connaître les terrains résidentiels disponibles au développement aux promoteurs immobiliers.	X				X		✓		
2. Accroître la densité dans les nouveaux projets résidentiels.	1. Exiger des promoteurs une densité de 30 logements / ha dans les projets majeurs.					X		✓		
	2. Encourager le redéveloppement résidentiel autour de projets de duplex et de triplex.					X		En continu		
3. Encourager le développement de projets mixtes verticaux résidentiels et commerciaux.	1. Sur les axes commerciaux, permettre uniquement un développement d'une offre résidentielle dans la mesure où elle est intégrée à des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.	X				X		✓		

Axe 2 : Développement commercial

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
4. Consolider les commerces sur le territoire de Saint-Chrysostome.	1. Concentrer les commerces autour de 3 axes commerciaux principaux.	X				X		En continu		
	2. Investir temps et ressources dans l'aménagement de ces axes commerciaux pour offrir une meilleure expérience client (stationnements, trottoirs, piste cyclable, façades, aménagements paysagers, éclairage).	X		X	X	X			✓	
	3. Recourir à un concours semi professionnel ou professionnel d'idées pour l'aménagement des 3 axes commerciaux principaux.	X					X		✓	
	4. Introduire de la mixité verticale résidentielle et commerciale via la réglementation.						X	✓		
5. Diversifier l'offre commerciale locale.	1. Identifier des niches commerciales non comblées régionalement (ex. services aux individus).	X						En continu		
	2. Diffuser les opportunités d'alliances stratégiques en mesure de soutenir l'offre commerciale existante 365 jours par année.	X						En continu		
	3. Développer les circuits courts et soutenir les initiatives de mise en marché collective des productions locales sur la rue principale (ex. marché public, boutiques collectives, etc.).	X							✓	
6. Promouvoir l'achat local.	1. Adopter une politique d'achat locale pour la municipalité.	X						✓		
	2. Soutenir la promotion des commerces et des produits locaux auprès de la clientèle locale et régionale.	X						En continu		
	3. Offrir une vitrine collective pour les productions agricoles et agroalimentaires locaux.	X							✓	
7. Développer les services publics.	1. Maintenir les services du domaine public et en attirer de nouveaux (ex. : école primaire, école secondaire, garderie, CLSC, centre de formation professionnelle et technique, services gouvernementaux, etc.)	X						En continu		

Axe 2 : Développement commercial

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier			
								1	2-5	5+	
8. Développer et promouvoir l'offre récréotouristique et culturelle locale.	1. Identifier un positionnement régional pour la municipalité dans le secteur des activités touristiques, sportives, récréatives, culturelles et des loisirs (ex. : spectacles, musée, festivals, infrastructures et équipements sportifs pour la tenue de tournois, etc.).	X				X	X		✓		
	2. Définir un ou quelques produits d'appel en matière récréotouristique (ex. : l'agrotourisme, le cyclisme, un festival, des concerts et spectacles en plein air ou dans l'église, etc.).	X					X		✓		
	3. Concevoir une stratégie de développement saisonnière s'appuyant sur les grands leviers touristiques de la région (ex. : l'acériculture au printemps; le parc Safari, le camping, le cyclisme et le vtt durant l'été; la pomiculture et la chasse à l'automne; la motoneige et les concerts, etc.).	X						X		✓	
	4. Identifier et mettre en place des initiatives favorisant la venue et l'arrêt des touristes excursionnistes dans la municipalité de Saint-Chrysostome (ex. : haltes de repos, gourmandes, recharge, pique-nique, etc.).	X						X		✓	

Axe 3 : Développement industriel

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
9. Doter Saint-Chrysostome d'un parc industriel le long de la route 209.	1. Doter la municipalité d'une stratégie de développement (acquisition et mise en valeur) des terrains pour le futur parc industriel.	X				X			✓	
	2. Valider la faisabilité de rendre autonome le site en matière d'eau potable et de traitement et disposition des eaux usées.	X			X	X			✓	
	3. Préparer et déposer le dossier du parc industriel auprès de la CPTAQ.	X				X		✓		
	4. Cibler un positionnement et un aménagement « d'écoparc et de carboneutralité » pour le parc industriel.	X					X		✓	

Axe 3 : Développement industriel

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
10. Assurer un usage intensif et optimal des superficies industrielles disponibles.	1. Identifier les usages à autoriser dans le futur parc industriel.					X		✓		
	2. Imposer un coefficient d'occupation au sol d'un minimum de 40 %.					X		✓		
	3. Permettre et encourager la densité verticale dans le secteur industriel.	X				X		✓		
	4. Encourager la mutualisation de services et d'équipements entre les entreprises.	X							En continu	
	5. Soutenir un projet de développement offrant un portefeuille d'espaces aux dimensions multiples répondant à une diversité d'entreprises.	X					X		✓	
11. Cibler et attirer les entreprises à valeur ajoutée.	1. Adopter une stratégie de démarchage et de prospection ciblant les entreprises automatisées et créatrices d'emplois de qualité et bien rémunérés.	X							En continu	
12. Encourager le développement de l'industrie agricole et agroalimentaire.	1. Attirer des investissements dans le secteur alimentaire (transformation, automatisation, emballage, entreposage conventionnel et spécialisé, équipementier, etc.).	X							En continu	
	2. Soutenir les entreprises agricoles locales dans leurs besoins et revendications.	X							En continu	
	3. Soutenir les initiatives de diversification agricole (nouvelles cultures, nouveaux modes de production, etc.).	X							En continu	
13. Attirer et accueillir des investissements en équipements publics régionaux.	1. Utiliser les besoins municipaux et supra-locaux comme levier au développement d'une superficie définie du parc industriel (ex. : édifices et équipements municipaux, écocentre régional, etc.).	X						✓	✓	

Axe 4 : Les initiatives transversales

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
14. Adopter un nouveau plan d'urbanisme en concordance avec le plan directeur de développement économique.	1. Indiquer au plan d'urbanisme la volonté d'encadrer et d'évaluer la conception des développements immobiliers à l'aide d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) qui contiendra des critères touchant la densification, l'architecture, le paysage, l'environnement et les infrastructures.	X				X		✓		
	2. Identifier les objectifs d'aménagement du parc industriel (ex. : densité, rue, services, etc.).	X				X			✓	
	3. Ajuster la réglementation de manière à restreindre le développement commercial sur les 3 axes commerciaux prioritaires identifiés.	X					X		✓	
15. Doter la municipalité d'un plan de gestion des actifs municipaux.	1. Définir l'état des infrastructures.	X	X	X	X		X	✓	✓	
	2. Élaborer une charte des interventions à faire et échelonnées dans le temps, chiffrées et priorisées en fonction notamment des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> Intervention urgentes Interventions accélérant le développement économique Autres interventions 	X	X	X	X		X	En continu		
16. Identifier et promouvoir des projets structurants pour la collectivité.	1. Mettre en place un comité de travail de gens d'affaires du territoire dont le mandat serait : <ul style="list-style-type: none"> D'assurer le suivi du plan d'action et la mise à jour du plan directeur. De réfléchir aux opportunités de projets de développement et aux conditions à réunir pour les concrétiser. De formuler des recommandations au conseil municipal en matière de développement économique. D'organiser un forum économique local. 	X						✓		
	2. Soutenir la mise en œuvre de projets structurants.	X				X		En continu		

Axe 4 : Les initiatives transversales

Objectifs de développement	Actions	ADM	SP	TR	HM	URB	L&C	Échéancier		
								1	2-5	5+
17. Doter la municipalité d'un plan de communication.	1. Promouvoir la destination « Saint-Chrysostome : l'incontournable ».	X				X		En continu		
	2. Inclure dans le bulletin « L'Info-Communautaire » des sujets relatifs au développement économique du territoire.	X				X		✓		
	3. Présenter l'état d'avancement des projets résidentiels, commerciaux et industriels.	X				X		En continu		
	4. Promouvoir les bons coups privés et publics.	X				X		En continu		
	5. Promouvoir les opportunités de développement.	X				X		En continu		
	6. Mettre à jour sur une base régulière et diffuser un bottin des entreprises et des services du territoire.	X						En continu		



Mise en œuvre et suivi

Le plan directeur de développement économique de Saint-Chrysostome servira la population au cours des 10 prochaines années en guidant les élus et le personnel de la municipalité dans leurs prises de décisions et leurs actions à court, moyen et long terme.

Toutefois, ce travail ne relève pas de l'unique responsabilité de la municipalité. Certes elle a des pouvoirs et des responsabilités en matière de développement économique, ne serait-ce, à titre d'exemples, par sa capacité d'investissements dans les services et les infrastructures municipaux, la réglementation, la taxation, la représentation auprès des paliers gouvernementaux. Elle joue aussi un rôle majeur de catalyseur pour faciliter et accélérer le développement, de mobilisateur et de conciliateur des intérêts publics et privés autour de projets de développement structurants et porteurs pour les deux parties.

Il existe à Saint-Chrysostome un esprit entrepreneurial fort accompagné d'une volonté et d'une capacité à investir dans des projets de développement. La municipalité entend amener ces promoteurs locaux potentiels à considérer Saint-Chrysostome, ses besoins et ses potentiels, comme des sources de projets d'investissements et de croissance pour eux. À cette fin, la municipalité encouragera la création d'un forum d'échange et de concertation des gens d'affaires du territoire pour que ceux-ci puissent mieux saisir les opportunités de développement et se les approprier le cas échéant, individuellement ou en groupe. Ce forum sera constitué de gens d'affaires du territoire, de la municipalité et de représentants de fonds d'investissements actifs au niveau du développement local et régional.

Par ailleurs, la municipalité entend mettre en place un comité de travail de gens d'affaires du territoire dont le mandat serait :

1. D'assurer le suivi du plan d'action et la mise à jour du plan directeur.
2. De réfléchir aux opportunités de projets de développement et aux conditions à réunir pour les concrétiser.
3. De formuler des recommandations au conseil municipal en matière de développement économique.
4. D'organiser un forum économique local annuel.

Finalement, un élément important à souligner relatif au processus d'élaboration du *Plan directeur de développement économique 2023-2033 de Saint-Chrysostome* est le suivant : l'énergie dégagée tout au long de la démarche, de la part des élus comme du personnel et des personnes consultées. Cette énergie constitue à la fois une richesse et un terreau fertile et de qualité pour penser et réaliser le Saint-Chrysostome de demain.

REMERCIEMENTS

Le plan directeur de développement économique de Saint-Chrysostome est le résultat du travail de précieux partenaires.

La municipalité profite de l'occasion pour remercier :

- Louis Lacroix m.b.a., IDDE.CA. Consultant attiré à ce mandat.
- Philippe Meunier, urb., Meunier & Associée. Consultant mandaté à la mise à jour du plan d'urbanisme, un outil majeur essentiel et complémentaire au plan directeur de développement économique en raison notamment de sa portée réglementaire sur l'ensemble du territoire.
- La MRC du Haut-Saint-Laurent pour le partage d'information en lien avec les enjeux régionaux, la réglementation régionale et le schéma d'aménagement, ainsi que pour l'assistance en géomatique.
- Les nombreux citoyens qui ont participé à la consultation et au rendez-vous des gens d'affaires.



Penser et réaliser le
Saint-Chrysostome
de demain...